

**ÁREA DE
REGENERAÇÃO URBANA
(ARU)**

SANTA EULÁLIA

Índice

1. INTRODUÇÃO	3
2. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	4
2.1. BREVE CARATERIZAÇÃO HISTÓRICA.....	4
2.2. ASPETOS DA PAISAGEM	5
3. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO	7
4. OBJETIVOS	9
5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....	11
5.1. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO	11
5.2. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS.....	13
5.3. INCENTIVOS FINANCEIROS.....	15
6. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ARU DE SANTA EULÁLIA	16



1. INTRODUÇÃO

Inserido num contexto de evidente degradação urbana das áreas mais antigas ao nível municipal, realidade que se extrapola a todo o País, o desenvolvimento de ações de reabilitação urbana assume-se como uma prioridade em matéria das políticas públicas, tanto a nível local, como nacional.

A legislação define Área de Regeneração Urbana (ARU) como uma área geograficamente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva (designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade), justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

A cada ARU corresponde uma ORU, sendo que, quando uma ORU se dirige fundamentalmente à reabilitação do património edificado, é enquadrada por uma estratégia de reabilitação e adota a designação de ORU SIMPLES. Por outro lado, quando a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas, também, a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa de investimento público, e é enquadrada por um programa estratégico de reabilitação, adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

A delimitação de uma ARU surge da necessidade de congregar numa determinada área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, garantindo a salvaguarda do património edificado, assim como o desenvolvimento sustentável do respetivo território. Este é um instrumento dirigido à requalificação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano.



2. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

2.1. BREVE CARATERIZAÇÃO HISTÓRICA

Santa Eulália é uma das maiores freguesias do concelho de Vizela e, também, uma das que mais tem crescido, possuindo uma área de 5,64 km² e uma população superior a 5.389 pessoas.

A história de Santa Eulália está intimamente ligada à história do concelho de Vizela. Apesar de esta freguesia ter pertencido ao concelho de Lousada durante muitos anos, a sua história funde-se com a história de Vizela, daí que seria natural que esta freguesia optasse por pertencer ao novo município criado em 1998.

Os factos históricos relacionados com Santa Eulália são muitos, mas estão intrinsecamente ligados à história do resto do concelho. O facto que terá maior importância na sua história terá sido a passagem do Rei D. Sancho II por Santa Eulália. De acordo com os documentos existentes, este rei terá sido criado em Santa Eulália pela mulher de Martim Fernandes de Riba Vizela, que na altura seria o nobre de confiança de D. Sancho I, avô do rei que supostamente teria passado a infância nas terras de Santa Eulália, que, já nessa altura, teria duas casas de nobres fidalgos, a Casa da Torre, da família dos de Riba Vizela, e a Casa de Sá, da família de Sá.

A freguesia de Santa Eulália, em termos históricos, remete logo para a família de Sá. As primeiras inquirições referem-se aos casais da terra de *Saa*. Desde essa altura e até aos nossos dias, esta importante família vai estar envolvida em muitos episódios de extrema importância para a história do concelho. Nesta família destacam-se homens visionários e empresários importantes na história da indústria portuguesa, como Francisco Moreira de Sá, o fundador da fábrica de papel da Cascalheira; ou liberais, como Miguel António Moreira de Sá ou Valentim Moreira de Sá Sottomayor, que fizeram frente ao regime miguelista e foram



figuras da frente no combate ao absolutismo; ou escritores como Ana Amália Moreira de Sá, poetisa de Vizela e muito próxima de Camilo Castelo Branco.

O facto de ter crescido muito e de ser a segunda freguesia mais povoada do concelho dá a esta povoação um estatuto especial e maior prioridade para atender a algumas necessidades que precisam de ser supridas. A freguesia acolhe uma grande parte da população que trabalha em Vizela. A indústria continua a ser a principal atividade das pessoas que ali moram, mas houve um aumento muito grande do número dos que trabalham nos serviços, não só em Vizela, mas na própria freguesia de Santa Eulália, que conta com uma percentagem considerável de comerciantes de todas as áreas.

2.2. ASPETOS DA PAISAGEM

Santa Eulália não é apenas a maior freguesia do concelho no que à extensão diz respeito, mas, também, uma das mais povoadas e das que mais efetivos populacionais verifica, tendo assinalado um crescimento natural positivo nos últimos momentos censitários.

O aumento da povoação é feito ao longo dos principais eixos rodoviários, a partir dos equipamentos sociais.

A Casa de Sá, casa brasonada que terá sido construída no século XVII, ainda, resiste em Santa Eulália, continuando a ser habitada pelos descendentes da nobre família que não abandonaram a terra de origem. A Casa de Sá é muito discreta, sendo mesmo natural que não se dê conta da sua existência. No entanto, quem nela reparar certamente verá ainda a majestade que em tempos fez desta casa a mais importante da região.

Outra grande atração da freguesia é a igreja paroquial. Quem a vê por fora não imagina como é por dentro. Esta igreja foi construída no século XVIII, em 1722, em estilo maneirista. Por dentro, o tom azul claro dá luz e alegria ao templo. A talha dourada do altar, vestígios ainda da arte barroca que prevaleceram, não é excessiva, assim como não o são as pinturas, nem os painéis de azulejos que decoram as paredes com motivos bíblicos. Representam a última



ceia e o milagre da multiplicação dos pães.

No adro da igreja existe também um cruzeiro que, segundo indicações dos populares, terá sido mandado construir, no século XIX por um emigrante, para pagamento de uma promessa.



3. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A zona envolvente à igreja foi já alvo de uma grande intervenção de regeneração urbana por parte do Município e pretende-se estender a intervenção a uma área mais alargada. Em anteriores projetos de reabilitação da zona envolvente à igreja, assim como na ligação ao cemitério e zona contígua ao mesmo, procedeu-se a uma reorganização deste espaço nevrálgico da freguesia. Assim como se criou um “fio condutor” entre a igreja e o cemitério com a recolocação do “cruzeiro” que funciona como marco de ligação entre estes dois importantes elementos da paisagem e que importa interligar com a restante área no sentido de unificar e reforçar a centralidade.

O crescimento imobiliário foi ditando indefinidamente o crescimento da povoação, tornando o centro da freguesia densamente povoado, mas profundamente carente de reestruturação objetiva. Verifica-se a necessidade de intervir estrategicamente, mas com operações bem estudadas, mudando, através de pequenas ações, as dinâmicas da população em contacto com o espaço público.

Importa diluir a barreira que a fachada das casas impõe na vivência da freguesia e promover a qualidade de vida em comunidade, sendo este um território com uma vida cultural muito rica e própria que convém, além de preservar, promover. Importa, aqui, entender a paisagem como uma construção cultural e não deve tentar-se dissociá-la dos seus usos, uma vez que esta se apresenta como suporte de práticas culturais que alimentam formas e contextos. Devemos, pois, aproveitar a valorização do fator “tempo” na construção do espaço urbano e no sentido que este modela a população e a população o molda.

A área definida atualmente como área de reabilitação urbana (ARU), neste território periférico do concelho de Vizela resulta, em grande escala, da necessidade de consolidar e assumir os centros de freguesia como área nevrálgica da vida dos núcleos urbanos, mas tendo, sempre, em mente a preservação da identidade no lugar.



A estrutura desta área define claramente o núcleo mais antigo e central desta freguesia, núcleo esse que se define como centro urbano moderadamente compacto, mas com núcleos que evoluíram ao longo das principais artérias de comunicação sem que, no entanto, se denote uma intenção aglutinadora e organizacional. Embora construções mais recentes apareçam no seio deste espaço, nele predominam formações que carecem de reabilitação no sentido de melhorar o aspeto e a utilização deste espaço, bem, como de modo a atribuir-lhe um certo carácter identitário próprio e partilhado por todo este centro nevrálgico. Os esforços a fazer devem ir do sentido de inverter a tendência do progressivo abandono e consequente degradação física deste espaço, tentando revitaliza-lo.

Pretende-se, assim, estender a intervenção, bem como os efeitos benéficos daí procedentes, a uma área mais extensa, promovendo o desenvolvimento de um espaço urbano uniforme, apostando na reabilitação das construções mais degradadas. Importa, ainda, desenvolver esforços no sentido de melhorar os arruamentos, apostando na criação de passeios pedonais, a criação de espaços públicos de descanso e convívio através de mobiliário urbano adequado, assim como compreender a importância da organização das áreas de estacionamento, confinando-o a zonas específicas e que não incomodem o natural usufruto do espaço público, onde muitas vezes, os carros indevidamente estacionados se apresentam como barreiras consideráveis.

De igual modo, importa também, de forma assertiva, criar estratégias de modernização das atividades económicas e de atração de população e dinâmicas para Santa Eulália, afirmando a sua centralidade e, a partir daí, estender conexões com as áreas contíguas.



4. OBJETIVOS

A proposta de criação da ARU de Santa Eulália terá em conta a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, estabelecendo um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções, com alcance de eficiência energética.
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio -cultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;



- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.



5. BENEFÍCIOS FISCAIS

5.1. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na ARU de Santa Eulália revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e licenciamento de cada operação programada a realizar.

Os incentivos de natureza financeira, correspondem à atribuição das comparticipações pecuniárias com montantes variáveis em função da tipologia dos casos de reabilitação, recorrendo aos programas disponíveis de apoio à recuperação de imóveis da responsabilidade da administração central e local ou, ainda, à aplicação de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais, como por exemplo a isenção da taxa de licença de ocupação do espaço público para a execução de obras nos prédios e frações envolvidas ou isenção de taxa de reforço das infraestruturas urbanas, entre outras.

Os incentivos de natureza fiscal estão inscritos no Estatuto dos Benefícios Fiscais e dependem de deliberação de Câmara e aprovação da Assembleia Municipal para as ações enquadráveis nas ORU's.

Os benefícios administrativos podem comportar medidas de apoio aos proprietários no sentido da celeridade processual, facilitação dos atos de inspeção e verificação da boa execução.

Conforme a alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana exige a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nos seguintes termos:



- a) Aos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação é conferida a isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de três anos, prorrogável por mais cinco anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação;
- b) São isentas de IMT as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em Área de Reabilitação urbana, também, a habitação própria e permanente;
- c) São isentas de IMT as aquisições de imóveis, quando localizado na «Área de Reabilitação Urbana», destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

Para aceder aos benefícios fiscais, de acordo com a alínea a) do n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), o imóvel terá de se localizar na ARU e a ação de reabilitação do imóvel deve resultar numa subida de 2 níveis na conservação do imóvel em relação ao verificado antes do seu início, determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Assim, o EBF determina que o acesso a estes benefícios decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana não seja concedido de forma indiscriminada e dependa necessariamente de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. De acordo com a alínea c) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF, o estado de conservação de um edifício ou habitação é determinado, pelos competentes serviços municipais, nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 5.º do mesmo diploma legal. A análise do estado de Conservação terá de base o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios (MAEC), publicado pela Portaria nº 1192-B/2006, de 03 de novembro, segundo os níveis de conservação, nos



Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro:

A aplicação dos incentivos fiscais depende da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação e da certificação do estado de conservação dos imóveis, antes e após a execução das obras, através de vistorias a realizar pela Câmara Municipal (n.º 24 do artigo 71.º do EBF). Sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subseqüentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas de Vizela.

5.2. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

Nos termos estabelecidos nos n.ºs 4, 5 e 7 do artigo 71.º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos que são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU de Santa Eulália, designadamente na realização de ações de reabilitação, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis para efeitos de penalização, são considerados os seguintes benefícios fiscais:

a) IRS e IVA

- i. IRS – Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados



pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios;

- ii. IRS – Tributação à taxa autónoma de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;
- iii. IRS – Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;
- iv. IVA – IVA à taxa reduzida (6%) para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos.

b) IMT e IMI

- i. IMT – Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;
- ii. IMT – Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
- iii. IMI – Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- iv. IMI – Agravamento até ao dobro da taxa do IMI no caso de imóveis devolutos, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 08 de agosto, e ao triplo no caso de imóveis em ruínas. Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas, devendo ser explicitada qual a variação proposta em função do estado de conservação do imóvel.



5.3. INCENTIVOS FINANCEIROS

O Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas de Vizela poderá prever a possibilidade da Câmara Municipal dispensar do pagamento total ou parcial de Taxas Municipais de Urbanização, às pessoas singulares e coletivas que realizem:

- a) Operações urbanísticas, em casos devidamente justificados, por razões de ordem social ou interesse coletivo relevante, que a Câmara Municipal delibere dispensar total ou parcialmente do pagamento da taxa, estabelecendo que devem ser privilegiadas as operações que promovam a criação de novas polaridades e a reabilitação urbana e ambiental;
- b) Obras de conservação, alteração ou reconstrução, que promovam a reabilitação dos edifícios, conjuntos edificados ou outras construções, integrados no inventário do Património Arquitetónico de Vizela, que acompanha o PDM em vigor, estabelecendo que a redução de taxas pode ir de 50% a 100% consoante a natureza da operação urbanística e o valor patrimonial dos imóveis a reabilitar, bem como, no caso da introdução de novas edificações, privilegiando a criação de novas polaridades, a requalificação do espaço público e a ambiental.



6. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ARU DE SANTA EULÁLIA

